

Gemeinde Heiligengrave

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/1992

"Alte Gärtnerei" im Ortsteil Zaatzke

Entwurf der Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren



Stand November 2017

Gemeinde Heiligengrave
Der Bürgermeister
Am Birkenwäldchen 1a
16909 Heiligengrave, OT Heiligengrave

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

E-Mail: info@plankontor-np.de • Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen.....	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	1
2.2	Flächennutzungsplan	3
3.0	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
4.0	Anlass und Zielsetzungen der Änderungsplanung	3
5.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	4
6.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen	5
6.2	Erschließung	6
6.2.1	Technische Infrastruktur	7
6.2.1.1	Oberflächenentwässerung	7
6.2.1.2	Schmutzwasser	7
6.2.1.3	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	7
6.2.1.4	Sonstige Versorgungsleitungen	7
6.2.2	Belange des Denkmalschutzes	7
6.2.3	Munitionsbelastung / Altlasten	8
7.0	Flächenbilanz	8
8.0	Belange von Natur und Landschaft	9
9.0	Planverfahren.....	9

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juli 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016

2.0 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Heiligengrabe liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg. Sie grenzt im Osten an die Stadt Wittstock und im Westen an die Stadt Pritzwalk, dort an den Ortsteil Kemnitz im Landkreis Prignitz. Die Städte Pritzwalk und Wittstock bilden ein gemeinsames Mittelzentrum, in dessen „Mitte“ sich somit die Gemeinde Heiligengrabe befindet. Die Gemeinde Heiligengrabe hatte am 14.11.2017 insgesamt 4.461 Einwohner mit 1. Wohnsitz, davon 564 Einwohner im Ortsteil Zaatzke. Der Ortsteil Zaatzke befindet sich im Norden des Gemeindegebietes.

Die Kreisstadt Neuruppin befindet sich in gut 40 km (Luftlinie) Entfernung weiter südöstlich. Die Gemeinde und hier das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen im Wesentlichen durch die in Nord-Süd-Richtung durchquerende K 6825, die in südlicher Richtung nach Wittstock/Dosse führt, von wo aus über die L 145 schließlich auch eine Anbindung an die Autobahnen A 19 und A 24 in Richtung Hamburg, Rostock und Berlin besteht. Der öffentliche Personennahverkehr wird einerseits durch den Busverkehr der Ostprignitz-Ruppiner Personennahverkehrs GmbH gesichert und über das Schienennetz der Deutschen Bahn mit der Regionalbahnstrecke R 6 von Wittenberge, Perleberg, Pritzwalk über Neuruppin bis Berlin.

Die landesplanerischen Vorgaben ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009.

Heiligengrabe ist Teil des ländlichen Raumes einer peripheren Lage im Nordwesten des Landes Brandenburg.

Der LEP B-B war 2014/2015 kurzzeitig durch Gerichtsurteile außer Kraft gesetzt. Anfang 2015 hat dann die Landesregierung per Verordnung vom 27.05.2015 den LEP B-B rückwirkend zum

15.05.2009 wieder in Kraft gesetzt, so dass die dort aufgeführten Grundsätze und Ziele bei der Bauleitplanung der Kommunen weiterhin zu beachten sind. Am 19.07.2016 wurde von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) gebilligt, der sich noch im Aufstellungsverfahren befindet und später den LEB B-B ablösen soll.

In Bezug auf die örtliche Einwohnerentwicklung ist der Gemeinde Heiligengrabe nur eine Eigenentwicklung zugestanden, da weder die Gemeinde noch einzelne Ortsteile eine zentrale Funktion haben.

Für die vorliegende Planungsabsicht setzen die nachstehenden Ziele und Grundsätze aus § 4 LEP B-B:

- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich
in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption

Grundsätzen aus § 5 LEPro 2007:

- Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/1992 "Alte Gärtnerei" beabsichtigt, nicht genutzte Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete zu nutzen. Geändert wird die bisher nicht bebaute Fläche des Ursprungsbebauungsplans innerhalb bereits verwirklichter Wohnbebauung im Ortsteil Zaatzke der Gemeinde Heiligengrabe. Bereits der Ursprungsbebauungsplan weist an dieser Stelle ein Wohngebiet aus. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/1992 "Alte Gärtnerei" steht somit nicht im Widerspruch zu den oben genannten Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

Bei der Beurteilung der regionalplanerischen Belange sind der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 5. März 2003 zu beachten, ebenso der Sachliche Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe), hier bezüglich der Rohstoffsicherung vom 24. November 2010 und der 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom April 2017. Dortige Planungen betreffen nicht die Siedlungsfläche von Heiligengrabe.

Zu sämtlichen dieser regionalen sachlichen Teilpläne steht die Planung dieser B-Planänderung nicht im Widerspruch.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Heiligengrabe und damit auch der Ortsteil Zaatzke verfügt über einen rechts-wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2000 gemäß § 204 BauGB als gemeinsamer Flächennutzungsplan der Gemeinden des ehemaligen Amtes Heiligengrabe/Blumenthal aufgestellt.

Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/1992 "Alte Gärtnerei" im Ortsteil Zaatzke ist im Flächennutzungsplan unüblicherweise als reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Im Normalfall werden im Rahmen des Flächennutzungsplans nur Wohnbauflächen dargestellt. Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 01/1992 wird innerhalb des Geltungsbereiches als Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet fest-gesetzt. Damit weicht die Festsetzung von der Darstellung im Flächennutzungsplan an dieser Stelle ab. Die Gemeinde vertritt aber die Ansicht, dass diese Abweichung nicht als bedeutend anzusehen ist.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, falls erforderlich, im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 01 der ehemaligen Gemeinde Zaatzke und somit auch die Fläche der Änderungssatzung im heutigen Ortsteil Zaatzke befindet sich in der östlichen inne-ren Ortslage von Zaatzke.

Das Plangebiet liegt östlich der „Wernikower Straße“, welche den Ortsteil Zaatzke in Nord-Süd-Richtung durchquert und die Ortslage in Richtung Südosten mit der Stadt Wittstock ver-bindet. Weiterhin befindet sich das Plangebiet südlich der Bahnhofstraße, welche die histori-sche Ortslage mit dem 350 m östlich gelegenen ehemaligen Bahnhof an der ehemaligen Klein-bahnstrecke verbunden hat. Auf der Fläche des 1993 aufgestellten Bebauungsplanes befand sich ursprünglich eine Gärtnerei.

Der 1993 aufgestellte Bebauungsplan hatte eine Gesamtfläche von ca. 1,80 ha. Die die bereits bebauten Grundstücke im Westen und Süden nicht in den Bereich der Änderungssatzung ein-bezogen werden, umfasst das Gebiet der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 der ehemaligen Gemeinde Zaatzke jetzt nur eine Fläche von 1,30 ha.

Es hat bereits eine – planerisch nicht unbedingt sinnvolle – Grundstücksteilung für das gesamte Plangebiet gegeben. Somit sind nun folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Zaatzke in den Geltungsbereich einbezogen: 89 teilw. (Bahnhofstraße), 90 (Wernikower Straße), 301 bis 308, 310 bis 317, 323, 325 und 326, 374 und 375.

4.0 Anlass und Zielsetzungen der Änderungsplanung

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wurden in den seither vergangenen (fast) 24 Jahren von den 28 Grundstücken nur sieben bebaut, davon drei an der „Wernikower Straße“ und vier an der Erschließungsstraße innerhalb des B-Plans. Die Baugrundstücke Nr. 25 und Nr. 26 (Alte Gärtnerei 13) wurden allerdings von einem Käufer gekauft und zusammengelegt. Auf dem zu-sammengelegten Grundstück steht ein Wohnhaus und eine Nebenanlage (Garage). Auf Bau-grundstück Nr. 27 (Hausnummer 15) steht ebenfalls ein Wohnhaus.

Das Problem der vorgenommenen Grundstückseinteilung auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplans ist, dass dies mit einer Grundstücksbreite von meist nur 18,0 m (!) und Grundstücksgrößen von ca. 530 qm zwar für „Vororte von Großstädten“ möglicherweise geeignete Grundstücke sind, sie aber nicht der Nachfrage von Grundstücksbreiten und Grundstücksgrößen von Wohnbaugrundstücken im ländlichen Raum entsprechen. Dort werden breitere und in der Regel größere Baugrundstücke nachgefragt. Dieses zeigt sich in diesem Plangebiet auch in der Tatsache, dass dort teilweise für ein Bauprojekt zwei Grundstücke erworben wurden. Eine weitere städtebaulich unsinnige und die Bebauung verhindernde Festsetzung im alten Bebauungsplan war, dass auf den Flurstücken 303 bis 306 mit Belegenheit zur „Bahnhofstraße“ nur Doppelhäuser gebaut werden durften.

Ein weiteres und für die Gemeinde Heiligengrabe teures Problem ist die Übererschließung des Plangebietes. Die Grundstücke Nr. 19 bis Nr. 22 (Flurstücke 314-317) stehen gewissermaßen „auf einer großen Verkehrsinsel“. In der Planzeichnung wurde zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche eine „private Grünfläche“ festgesetzt. Das ist an dieser Stelle städtebaulich unsinnig und für die Nutzung der Grundstücke eine stark behindernde Festsetzung, denn dort dürfen weder Stellplätze, Carports oder Geräteschuppen, noch Zuwegungen etc. gebaut oder angelegt werden.

Somit besteht die dringende städtebauliche Erfordernis, den Bebauungsplan in dem bisher nicht bebauten Teil so zu ändern, dass dort sinnvollere Grundstückszuschnitte möglich sind und eine insgesamt sparsame Erschließung festgesetzt wird. Bereits verlegte Leitungen sind dabei zu berücksichtigen.

Da es nur erforderlich ist, den bisher nicht bebauten Teil des Bebauungsplans zu ändern, reduziert sich das Gebiet der Änderungssatzung auf 1,30 ha.

5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Im Südwesten des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden zwei Einfamilienhäuser gebaut (Alte Gärtnerei Nr. 9 und Nr. 10), an der Südseite sind drei Einfamilienhäuser entstanden (Nr. 11, Nr. 13 und Nr. 15). Südlich der Häuserreihe Nr. 11 bis Nr. 15 wurde auf dem Flurstück 373 ein Regenwasserversickerungsbecken für die Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers angelegt. Die Verkehrsfläche wurde bisher nur vor den Häusern Nr. 9 bis Nr. 15 hergestellt. Als provisorische Zufahrt zur „Bahnhofstraße“ wurde nördlich des Grundstückes Nr. 9 ein Schotterweg angelegt, der im Norden zwischen den zwei vorhandenen Einzelbäumen auf die asphaltierte Fahrbahn der „Bahnhofstraße“ trifft. Die weiteren in der ursprünglichen Planfassung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wurde noch nicht gebaut. Es wurde allerdings in den Flächen der ursprünglich geplanten Verkehrsfläche bereits sämtliche Leitungen verlegt, was nun eine sinnvolle Neuordnung von Grundstücken erschwert. Dieses sind eine Regenwasserleitung, Schmutzwasserleitungen, Trinkwasserleitungen und Strom- und Gasleitungen. Zu Planungsbeginn hatte die Firma PRIMAGAS die Versorgung des Plangebietes mit Gas gesichert. Daher befindet sich im Osten auf dem Flurstück 323 ein unterirdischer Flüssiggastank mit einer Gasleitung in den Verkehrsflächen der Häuser Nr. 9 bis Nr. 15. Da das Plangebiet zukünftig durch Ferngas der E.DIS versorgt werden soll, befindet sich im Plangebiet ein zweites Gasnetz mit der Konsequenz, dass in der Verkehrsfläche vor den Häusern Nr. 9 bis Nr. 15 jetzt parallel zwei getrennte Gasleitungen vorhanden sind.

Die gesamte Plangebietsfläche mit den unbebauten Baugrundstücken und den noch nicht hergestellten Verkehrsflächen stellt sich als eine gehölzfreie Wiesenfläche dar. Die das Plangebiet umgebende Bebauung stellt sich überwiegend als Wohnnutzung mit zwei Vollgeschossen dar, wobei das zweite Vollgeschoss in der Regel ein ausgebautes Dachgeschoss ist.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

Aufgrund der vorhandenen Leitungsführung bleiben die Baufelder im Wesentlichen erhalten. Im Sinne einer sparsamen Erschließung soll allerdings auf den Ausbau einer Verkehrsfläche zwischen den Baufeldern 2 und 3 verzichtet werden. Stattdessen wird der im Westen vorhandene Schotterweg ertüchtigt und nun als eine 7,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese dann später ordnungsgemäß ausgebaute Verkehrsfläche übernimmt zukünftig die plangebietsinterne Erschließung. Die ringartige Verkehrserschließung um die Flurstücke 314 und 317 bleibt auch zukünftig erhalten. Diese Ringerschließung eignet sich dann zum Kehren größerer Fahrzeuge, so z.B. auch für die Müllfahrzeuge. Anstelle der bisher festgesetzten 7,0 m breiten Verkehrsfläche östlich der Flurstücke 306 und 310 wird nun eine nur noch 4,0 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier verlaufen eine Niederstromleitung der E.DIS und eine Gasleitung der E.DIS. Damit im Havariefall die Leitungen erreicht werden können, darf die Grünfläche nicht mit Gehölzen bepflanzt werden. Der östliche, dann 3,0 m breite Streifen der ehemaligen Verkehrsfläche wird nun dem östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet im Baufeld 3 zugeschlagen. Im Süden weitet sich die öffentliche Grünfläche auf das Flurstück 323 aus. Bis zum Zeitpunkt des Vertragsablaufes mit der Firma PRIMAGAS ist es zulässig, den unterirdischen Gastank dort zu belassen. Danach ist der Gastank auszubauen und eine öffentliche Grünfläche zu schaffen, die durch vier Bäume eingerahmt wird. Diese kleine Grünfläche eignet sich dann auch als kleine Spielfläche für die Kinder des Wohngebietes.

An der Westseite des Baufeldes 1 wird aus der alten Planung übernommen, dass dort zur Seite der Wernikower Straße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt bleibt, so dass die dortigen Baugrundstücke zur östlich gelegenen Verkehrsfläche „Alte Gärtnerei“ hin erschlossen werden müssen. Im Baufeld 1 können zwei Baugrundstücke entstehen, wobei dem Flurstück 302 im Norden Teile des bisherigen Flurstückes 303 zugeschlagen werden. Im Verlauf der dort vorhandenen Regenwasserleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Regenwasserleitungsträgers, hier der Gemeinde Heiligengrabe festgesetzt. Dort dürfen keine baulichen Nebenanlagen, außer Wegepflasterungen, auf dem Leitungsrecht errichtet werden, da die Gemeinde im Havariefall jederzeit an die Leitung herankommen muss.

Im Baufeld 2 würde die Restfläche des Flurstückes 303 mit dem Flurstück 304 vereint werden, ebenso wie das Reststück des Flurstückes 313 mit dem Flurstück 312, so dass dort attraktive, größere Baugrundstücke angeboten werden können.

Im Baufeld 3 ist bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der Änderungssatzung das Flurstück 308 mit dem südlichen Flurstück 374 vereint worden. Das Gleiche ist beabsichtigt für das Flurstück 307 mit dem südlich angrenzenden Flurstück 375.

Die Festsetzung von privaten Grünflächen zwischen Baugrenzen in den WA-Gebieten und der jeweiligen Verkehrsfläche in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans entfällt vollständig, da es die Gestaltungsfreiheit auf den zum Teil doch relativ kleinen Grundstücken übermäßig stark einengt. Somit ist es zukünftig jedem Grundstücksbesitzer freigestellt, an welcher Stelle er sein Baugrundstück an die Verkehrsfläche anbindet und bauliche Nebenanlagen oder offene oder überdachte Stellplätze können auch in diesen vorderen Grundstücksteilen gebaut werden, da das allgemeine Wohngebiet bis unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie reicht.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen

Anstelle eines dort bisher festgesetzten reinen Wohngebietes werden nun gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dieses ist sinnvoll, da so zumindest die Möglichkeit besteht, kleine und das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen zuzulassen. In einem reinen Wohngebiet gäbe es schon Probleme, wenn in einem Einfamilienhaus nebenbei eine kleine Versicherungsagentur eingerichtet werden soll oder jemand in

untergeordneter Weise einem nicht störenden Handwerk nachgeht. Auch wäre eine kleine Hobbytierhaltung, für die insbesondere bei Wohnen im ländlichen Raum ein Bedarf besteht, in einem reinen Wohngebiet nicht möglich. Um dennoch den überwiegenden Wohngebietscharakter zu erhalten, werden die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in allen vier Baufeldern auch als Ausnahme nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Hier wird die bisherige GRZ von 0,3 für alle vier Baugebiete übernommen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, so dass die frühere GFZ von 0,6 entfällt. Das Maß der baulichen Nutzung wird ausreichend durch die GRZ-Festsetzung, die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen und eine maximale Gebäude- oder Firsthöhe von 8,50 m über der mittleren Höhe des Grundstückes bestimmt. Die vom Vermesser ermittelte vorhandenen Grundstückshöhen liegen zwischen 70,08 NHN in Baufeld 4 bis 72,11 NHN in Baufeld 1.

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe wird verzichtet, da es eine zunehmende Nachfrage nach zwei vollständig ausgebauten Vollgeschossen gibt. Um dennoch eine Einfügung in die Nachbarschaft zu gewährleisten, wird für das Hauptdach eine Mindestdachneigung von 15 ° festgesetzt.

Zulässig ist der Bau von Einzel- und Doppelhäusern. Damit der gewünschte Charakter eines Einfamilienhausgebietes beibehalten wird, wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus der Bau von maximal zwei Wohnungen zulässig ist und bei dem Bau von Doppelhäusern je Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung zulässig ist.

Die überbaubaren Flächen in den allgemeinen Wohngebieten werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Um eine hohe Gestaltungsflexibilität zu erreichen werden die Baugrenzen in allen Baugebieten in 4,0 m Abstand zur angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Bei der Grünfläche, in der sich möglicherweise über einen Trampelpfad eine fußläufige Beziehung ergeben könnte, ist der Abstand der Baugrenze zur Grünfläche mit 3,0 m festgesetzt.

6.2 Erschließung

Das Baufeld 3 und die nördlichen Grundstücke des Baufeldes 2 werden durch die vorhandene gemeindeeigene „Bahnhofstraße“ erschlossen.

Das Baufeld 1, der Südteil des Baufeldes 2 und des Baufeld 4 werden durch die öffentliche Verkehrsfläche der „Alten Gärtnerei“ erschlossen. In dem bereits ausgebauten Teil der „Alten Gärtnerei“ befinden sich in dem nicht geänderten Teil des Bebauungsplans fünf Wohngebäude mit fünf Wohnungen. Im Gebiet der Änderungssatzung könnten neun weitere Einfamilienhäuser mit 9 bis ca. 11 Wohnungen entstehen, so dass die Straße „Alte Gärtnerei“ zukünftig 14 bis 16 Wohneinheiten erschließt. Da im ländlichen Raum mit mehr als einem PKW pro Wohnung gerechnet werden muss, wird für das Plangebiet der Ansatz von 1,5 PKW pro Wohnung gerechnet, so dass im Erschließungsraum der Straße „Alte Gärtnerei“ ca. 24 PKW vorhanden sind. Unter der Annahme, dass im Durchschnitt pro PKW am Tag 2,5 Ausfahrten und 2,5 Rückfahrten angesetzt werden können, würde sich an der Einmündung der Straße „Alte Gärtnerei“ eine werktägliche Verkehrsbelastung von 120 Kfz pro 24 Stunden ergeben. Aufgrund dieser geringen Verkehrsbelastung ist es möglich, die gepflasterte Fahrbahnfläche relativ gering auszubauen. In großen Teilen reicht eine 3,50 m breite Fahrbahn, die sich in Teilbereichen für Gegenverkehr oder das Vorbeifahren an parkenden Fahrzeugen auf 5,0 m oder 5,5 m aufweitet. In dem Abschnitt zwischen den Baufeldern 1 und 2 sollte die Fahrbahn durchgängig mit 4,75 m bis 5,0 m Breite ausgebaut werden, da dort am häufigsten mit Gegenverkehr zu rechnen ist. Die nicht befestigten Randflächen in der insgesamt 7,0 m breiten Verkehrsfläche werden als Schotterterrasenfläche angelegt, um so im Bedarfsfall Besucherparken zu ermöglichen.

6.2.1 Technische Infrastruktur

6.2.1.1 Oberflächenentwässerung

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die bereits vorhandene gemeindeeigene Regenwasserkanalisation in ein Regenwasserversickerungsbecken abgeleitet, welches sich auf dem Flurstück 373 im Süden des nicht geänderten Teils des B-Plans Zaatzke Nr. 01 befindet. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu führen.

6.2.1.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband (WAV) Wittstock, die das Schmutzwasser in der zentralen Kläranlage der Stadt Wittstock/Dosse reinigt. Zentrale Schmutzwasserleitungen befinden sich in der Wernikower Straße und in der Bahnhofstraße. Innerhalb der Verkehrsfläche der „Alten Gärtnerei“ sind die Schmutzwasserentsorgungsleitungen bereits verlegt. An der Nordostecke der ringartigen Straße „Alte Gärtnerei“ läuft die Schmutzwasserkanalisation aus dem Plangebiet heraus über die Flurstücke 1 und 5 bis zu dem Anschluss an die Schmutzwasserleitung in der Bahnhofstraße.

6.2.1.3 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt ebenfalls durch das zentrale Trinkwassernetz des WAV Wittstock. Das in der Straßenverkehrsfläche der „Alten Gärtnerei“ verlegte Trinkwassernetz hat seinen Anschluss über das Flurstück 324, südlich des Hauses „Alte Gärtnerei“ Nr. 10 an die zentrale Trinkwasserleitung in der „Wernikower Straße“.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten im öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

6.2.1.4 Sonstige Versorgungsleitungen

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch das Leitungsnetz der E.DIS. Von der Bahnhofstraße kommend führt die Niedrigstromleitung durch die Grünfläche in die Verkehrsfläche der Straße „Alte Gärtnerei“. Ebenso wird die Gasleitung der E.DIS von der Bahnhofstraße über die Grünfläche in das Leitungsnetz der in der Verkehrsfläche „Alte Gärtnerei“ eingeführt.

6.2.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Einzeldenkmale. Weiterhin ist in dem Plangebiet kein Bodendenkmal bekannt und es liegt auch keine begründete Vermutung für ein Bodendenkmal vor. Dennoch könnte bei Bauarbeiten ein bisher unentdecktes Bodendenkmal betroffen sein, so dass vorsorglich auf folgendes hingewiesen wird:

Unabhängig vom aktuellen Kenntnisstand können während der Bauausführung im gesamten Geltungsbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In

diesen Fällen gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die zuständige Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

Die bauausführenden Firmen sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

6.2.3 Munitionsbelastung / Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt und es befindet sich dort auch keine Altlastenverdachtsfläche. Weiterhin ist nicht bekannt, dass an diesem Standort Munitionsbelastung vorhanden sein könnte.

7.0 Flächenbilanz

Im Gebiet der Änderungssatzung ergeben sich folgende Flächenfestsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 01/1992
1. Allgemeine Wohngebiete	
Baufeld 1	1.126 qm
Baufeld 2	3.890 qm
Baufeld 3	1.891 qm
Baufeld 4	2.306 qm
Summe WA-Gebiete	9.213 qm
2. Öffentliche Verkehrsflächen	
Anteil Bahnhofstraße/Wernikower Straße	1.078 qm
Alte Gärtnerei	2.282 qm
Summe öffentliche Verkehrsflächen	3.360 qm
3. Öffentliche Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche	480 qm
Summe Gebiet der Änderungssatzung	13.053 qm

8.0 Belange von Natur und Landschaft

Die Bebauungsplanänderung wird in einem innerörtlichen Bereich mit bereits vorhandenem Baurecht durchgeführt. Die Planung ist erforderlich, damit die bisher seit über 20 Jahren bebaubaren Flächen nun tatsächlich einer Bebauung zugeführt werden können, so dass die innerörtliche Brachfläche tatsächlich bebaut wird. Somit stellt dieses den klassischen Fall für einen nach § 13a BauGB zu führenden Bebauungsplan der Innenentwicklung dar.

Das sich als gehölzfreie Wiesenfläche darstellende Gebiet bietet aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes keinen Anlass zu der Annahme, dass für diese Planänderung eine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Östlich und westlich der neu geplanten Einmündung der Verkehrsfläche „Alte Gärtnerei“ in die Bahnhofstraße befinden sich zwei in den Vermesserunterlagen dargestellte Einzelbäume. Hier sind keine Erhaltungsgebote festgesetzt, da beide Bäume dem Baumschutz unterliegen und im Fall eines Abgangs ersetzt werden müssten. Die Planung berücksichtigt allerdings, dass beide Bäume sowohl im WA-Gebiet des Baufeldes 1 wie auch in der festgesetzten Verkehrsfläche erhalten bleiben können.

9.0 Planverfahren

Die Gemeinde beabsichtigt nun das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/1992 „Alte Gärtnerei“ der ehemaligen Gemeinde Zaatzke durchzuführen. Das Planverfahren soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Somit wird auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.12.2017 ist beabsichtigt, den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen, so dass im 1. Quartal 2018 die Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und für die Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können.

Stand November 2017

Der Bürgermeister
Gemeinde Heiligengrabe